TE KOOP



Camerlinkstraat 35, Dalfsen

Vraagprijs € 450.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie makelaardij





> Kenmerken

Perceeloppervlakte
276m²

Woonoppervlakte
115m²

Inhoud
418m³

Bouwjaar
1973



> Omschrijving

Deze fijne twee-onder-een-kapwoning uit 1973 staat aan de Camerlinkstraat, in de groene en kindvriendelijke wijk De Polhaar in Dalfsen.

De woning is meer dan 50 jaar met zorg bewoond geweest door de eerste bewoner, maar het stokje kan nu worden overgedragen aan de volgende generatie. Met de toepassing van enige modernisering heeft deze woning alle ingrediënten voor een fijne eengezinswoning!

Het huis is heerlijk licht en telt totaal maar liefst vijf slaapkamers. Zo is er bijvoorbeeld plek voor een thuiswerkplek of hobbykamer. Ook buiten is er genoeg te genieten, met een diepe tuin op het zuiden, een vrijstaande garage en een ruime oprit.

Kom binnen!
Via de entree kom je in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

De woonkamer is een fijne plek om samen te komen. Er is ruimte voor een zitgedeelte én een eettafel. Door de grote raampartijen komt veel licht naar binnen. Aan de achterzijde zit de deur naar de tuin, dus vanuit de woonkamer ben je in een paar stappen buiten.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gasstel, afzuigkap en combi-oven. Er is voldoende kastruimte en ook de aansluiting voor de wasmachine zit in de keuken. In de keuken vind je daarnaast de trapkast, ideaal voor je voorraad en andere spullen. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in.

De keuken en woonkamer zijn nu nog gescheiden, maar dat hoeft niet zo te blijven. Droom je van een open woonkeuken, waar je kookt en tegelijk gezellig met iedereen kunt praten? In diverse woningen in de buurt is de muur ertussen al weggehaald, waardoor een open woonkeuken is ontstaan.

Via de trapopgang in de hal kom je op de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Een verdieping hoger vind je de vijfde slaapkamer. Via de vaste trap kom je eerst op de ruime overloop, waar ook een aparte ruimte voor de cv-installatie aanwezig is. De slaapkamer zelf is bijzonder ruim en achter de schuine kanten is extra bergruimte. Zo heb je op de tweede verdieping nog een volwaardige extra kamer met volop mogelijkheden.

En dan naar buiten!
De achtertuin is lekker diep en ligt op het zuiden. Een fijne plek om op zonnige dagen volop van de zon te genieten. Wil je liever schaduw? Dan is er een zonnescherm aan de achtergevel.
Verder is er een buitenkraan aanwezig en via de poortdeur kom je de tuin in zonder door het huis te hoeven lopen.

Naast de woning vind je een vrijstaande garage met kanteldeur, elektra en een radiator. Handig voor het stallen van de auto en fietsen, maar ook ideaal als je graag klust of extra bergruimte nodig hebt. Op de ruime oprit is daarnaast plek voor meerdere auto's.

Door de jaren heen is er het nodige onderhoud gepleegd. Het buitenschilderwerk is in juni 2024 uitgevoerd, de dakgoten aan de voor- en achterzijde zijn in 2010 vervangen en het dak van de garage is in 2005 vernieuwd.

Een deel van de ramen is vervangen en voorzien van dubbel glas. De overige ramen hebben nog enkel glas. Op het gebied van isolatie en verduurzaming kun je de woning dus nog verder verbeteren. Er is tevens een verduurzamingsplan voor deze woning opgesteld.

De woning ligt in de wijk De Polhaar, een fijne woonomgeving in Dalfsen. Scholen en sportverenigingen zijn op korte afstand, en ook het gezellige centrum, met verschillende winkels, supermarkten en horecagelegenheden, is gemakkelijk bereikbaar.

En moet je eens wat verder weg? Ook dan woon je hier goed! Dalfsen ligt op ongeveer een kwartier rijden van Zwolle. Via de N340 ben je zo in de stad. Ook Ommen is gemakkelijk bereikbaar en dankzij de goede aansluiting op de A28 reis je vanuit Dalfsen eenvoudig alle kanten op.

Alle bijzonderheden op een rij:
- Twee-onder-een-kapwoning uit 1973
- Gelegen op een perceel van 276 m².
- Vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Vrijstaande garage met elektra en een radiator
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Diepe achtertuin op het zuiden
- Goede bereikbaarheid via de N340 richting Zwolle én de A28

Een woning met een fijne basis, veel ruimte en mogelijkheden om er helemaal je eigen plek van te maken.

Nieuwsgierig geworden? Je bent van harte welkom om te komen kijken!







“Kom binnenkijken!”





Een héérlijke lichte woonkamer! Met ruimte voor een gezellige zithoek én een eettafel is dit een plek waar je graag samenkomt.





















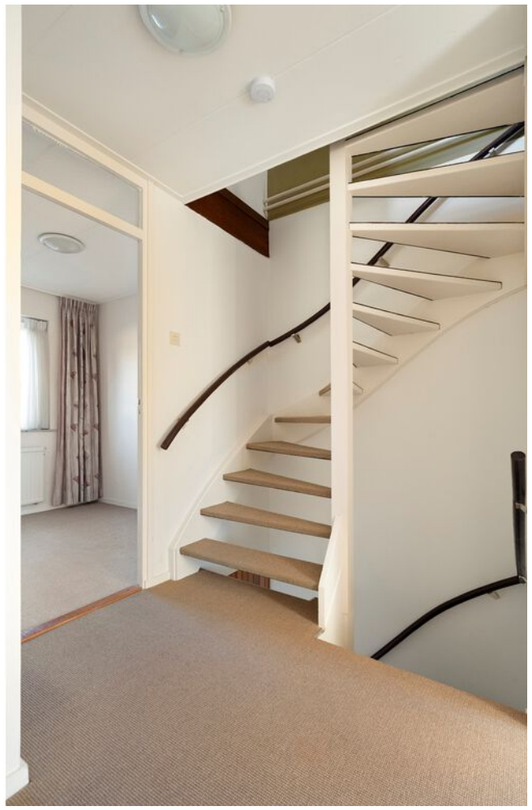




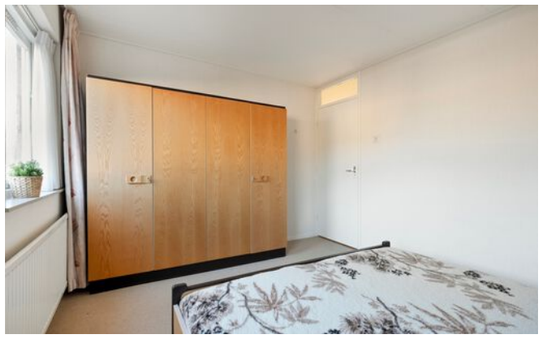






















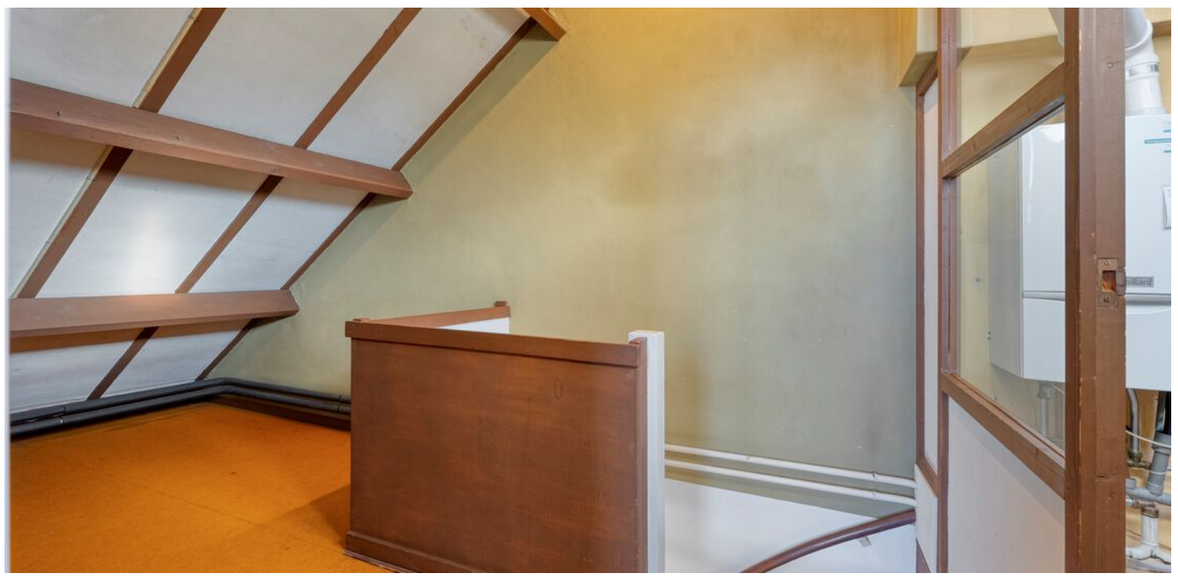






Een verrassing op de tweede verdieping! Een ruime overloop, met vijfde slaapkamer en opbergruimte achter de schuine kanten.

















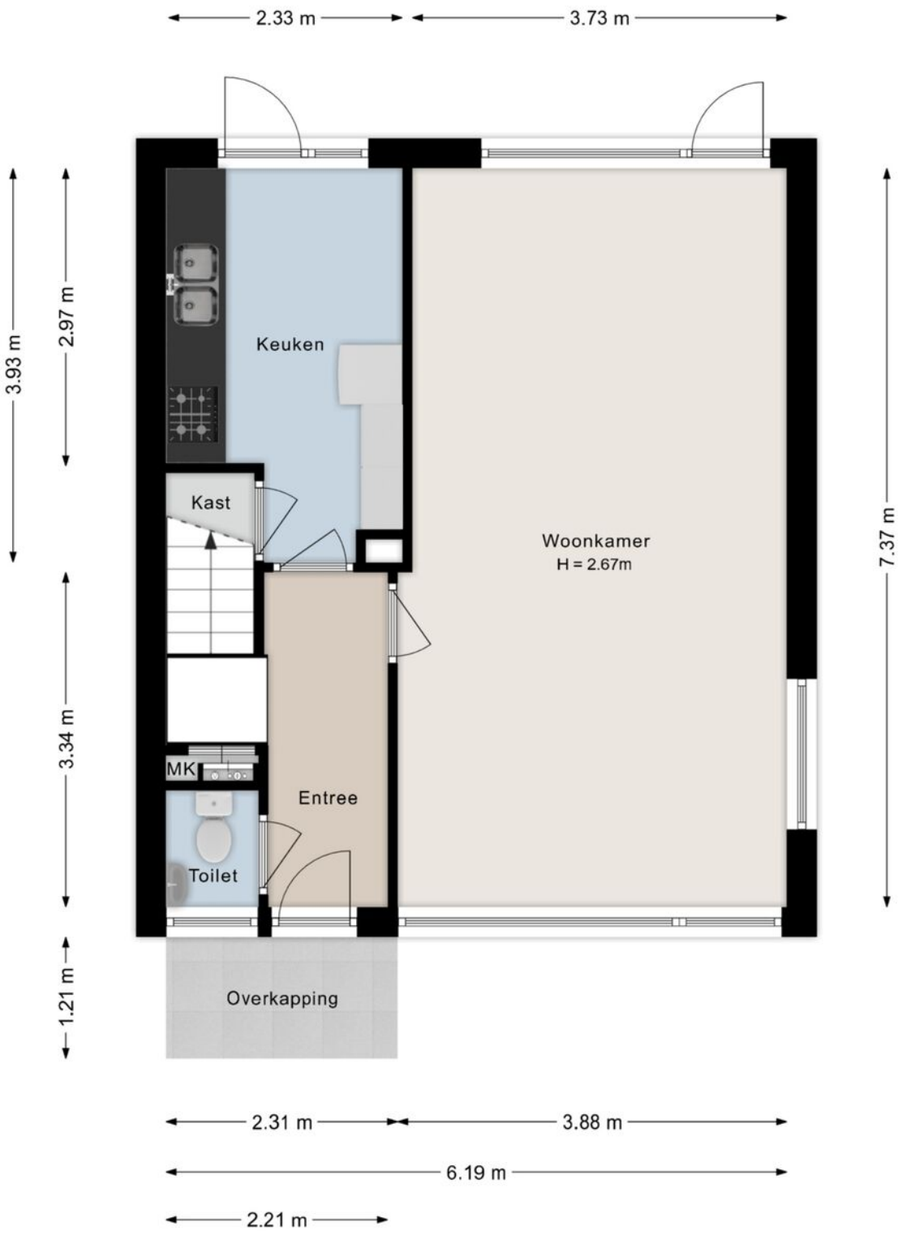






> Plattegrond

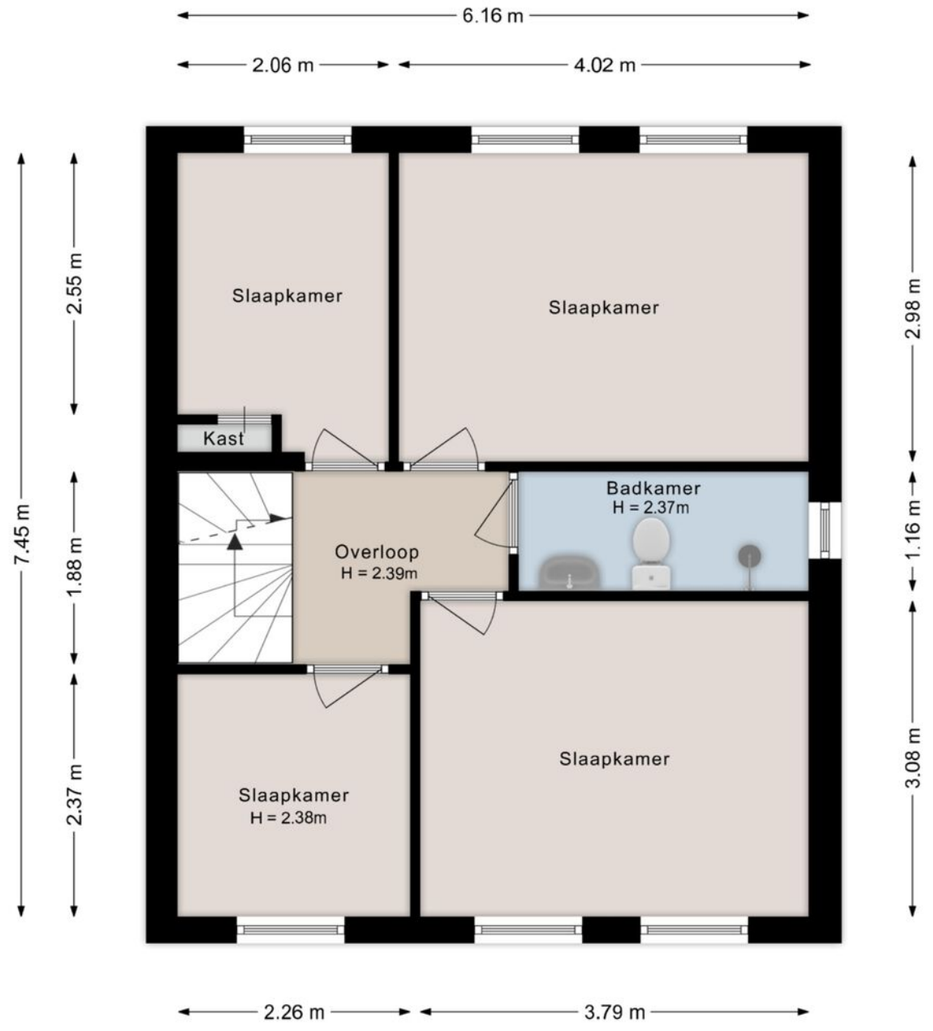
Ontdek de begane grond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisualsext

> Plattegrond

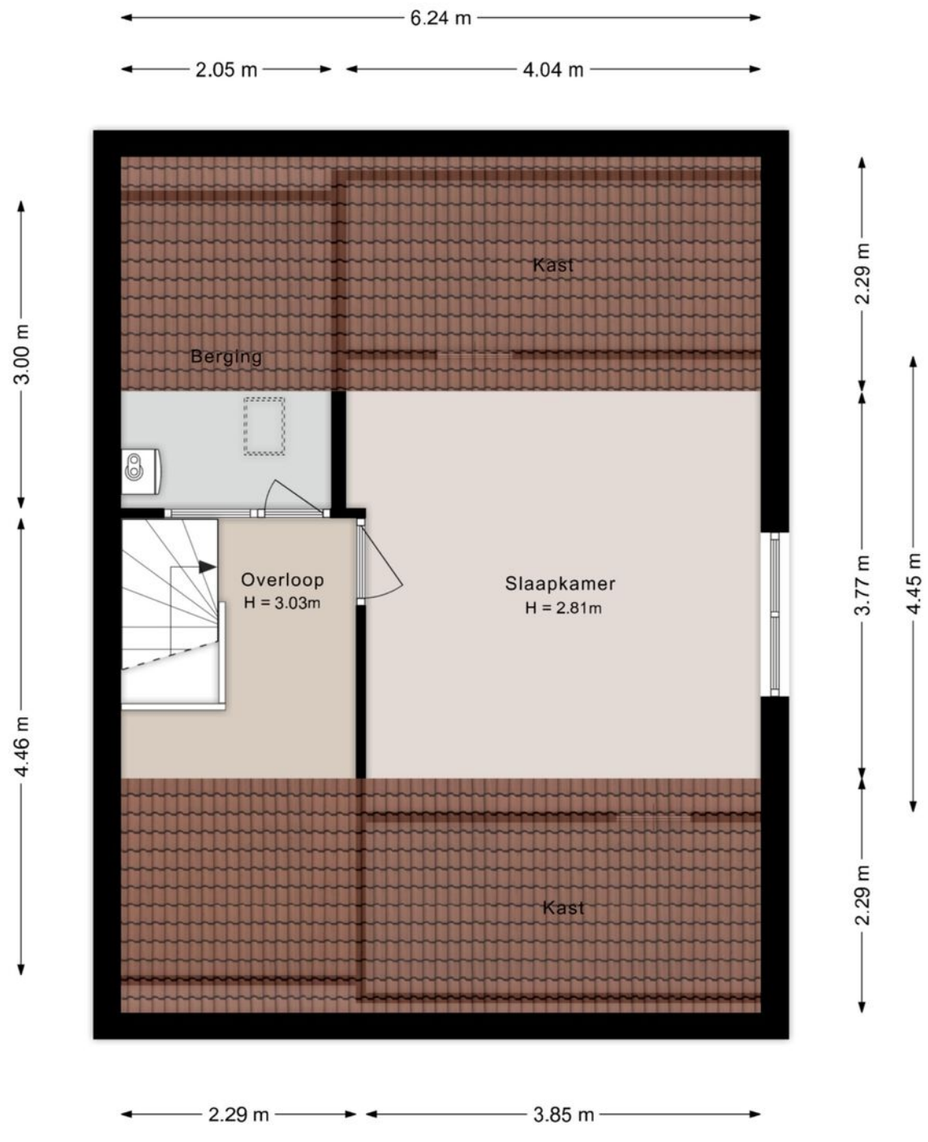
Ontdek de eerste verdieping



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

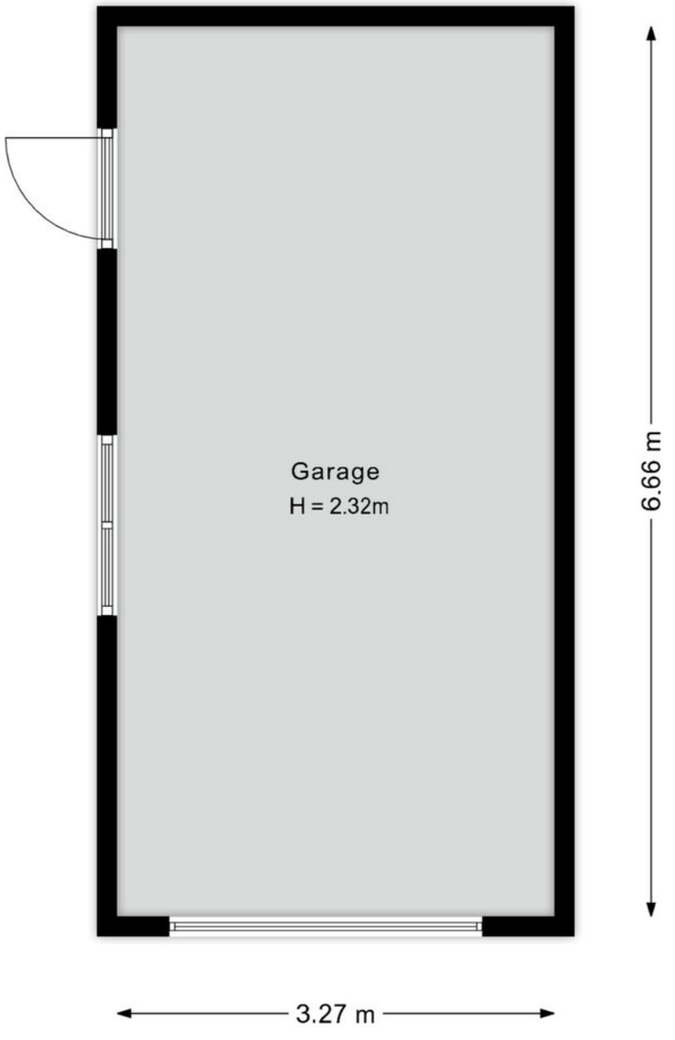
Ontdek de tweede verdieping



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

Ontdek de garage



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Kadaster

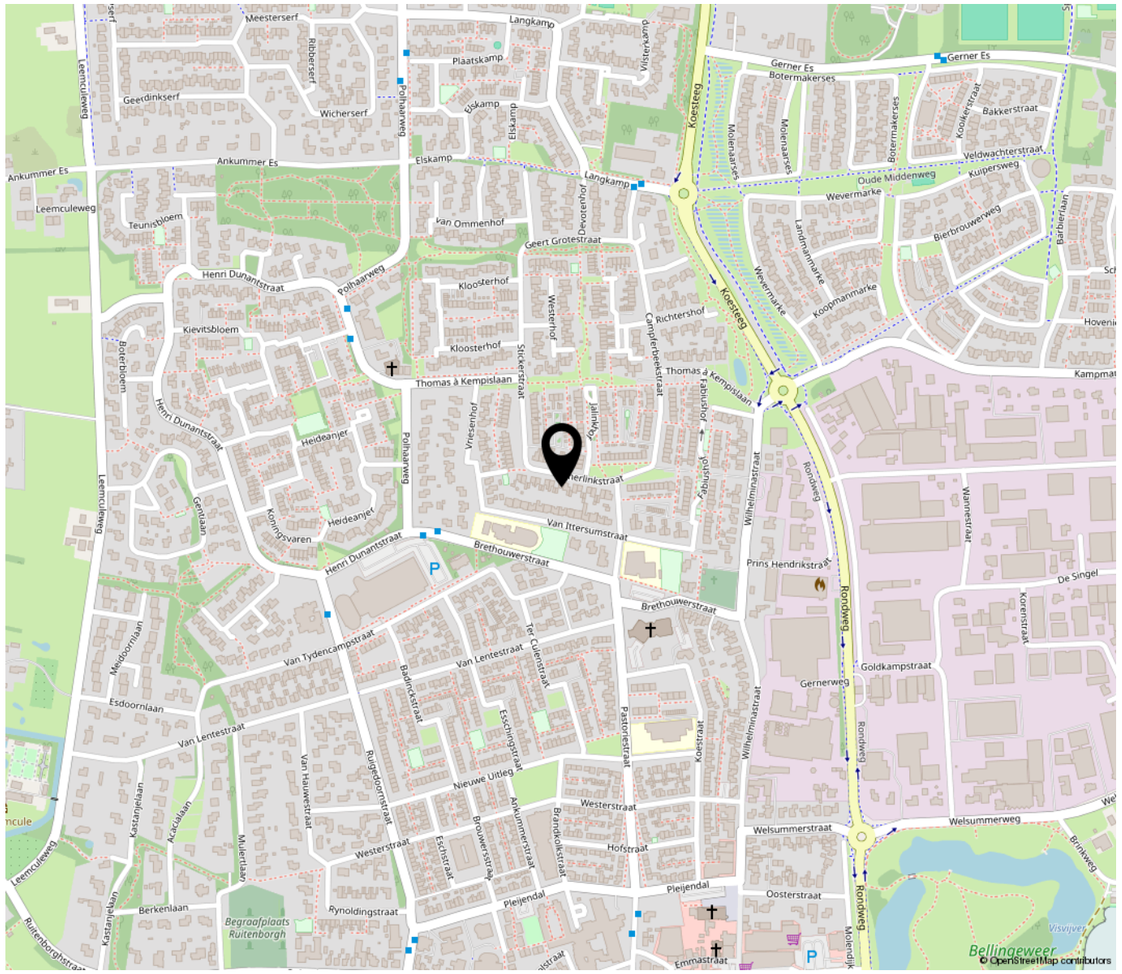
Ontdek het perceel...

van Camerlinkstraat 35

Kadastrale kaart

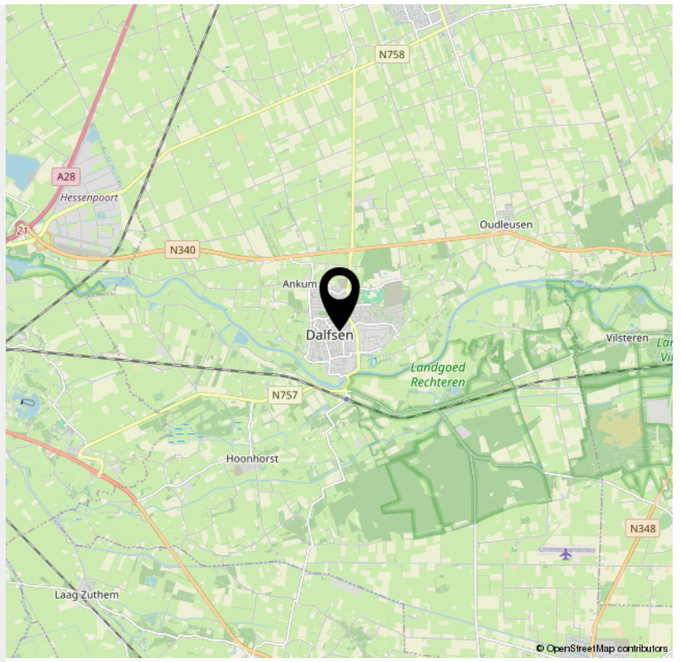
Uw referentie: Passie makelaardij





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woning ligt in De Polhaar, een wijk waar veel voorzieningen dichtbij zijn. Scholen, sportverenigingen en het centrum van Dalfsen bevinden zich op korte afstand. Hier vind je onder andere verschillende winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Dalfsen ligt op ongeveer een kwartier rijden van Zwolle. Via de N340 ben je zo in de stad. Ook Ommen is gemakkelijk bereikbaar en dankzij de goede aansluiting op de A28 reis je vanuit Dalfsen eenvoudig alle kanten op.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Polhaar

Leeftijd



0 - 14: 18%
15 - 24: 11%
25 - 44: 22%
45 - 64: 22%
65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%
Zonder kinderen: 36%
Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 79%
Huur: 21%

49%

51%

1,3 per huishouden

> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1.Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie makelaardij